



- Planungsrechtliche Festlegungen gem. § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB
- Maß und Grenze der räumlichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- Bauwerke, Baugrenzen, Stellungen der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
- Verkehrfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB
- Führung der Entsorgungsleitungen § 9, 12, 13, 14 BauGB
- Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen § 9 (4) BauGB
- B) Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

ie Gemeindevertretung hat gem. § 7 BauGB-Maß- Die Planunterlage entspricht dem katastermäßige nahmenG die Aufstellung dieses Vorhaben- und Er- Bestand am 28 /1 96 und den Anforderungen der chließungsplanes am 19.9.95 beschlossen. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung ist insoweit beschlusses erfolgte am 24.41.95 in den E BRE vom 24. 4.95 bis zum 10.1.96 zurch Aushan Breege-Juliusruh Kafaste and v. 28.1.96 Leiter des Katasteramtes get . Lehmann Der Vorhaben- und Erschließungsplat besteht aus Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 12.1.96 beteiligt nahmenG hat nach öffentlicher Bekanntmachung Belange sind durch Schreiben vom 12.1.96 zur Abam als Bürgerversammlung- gabe einer Stellungnahme bis zum 20.296 au bis einschließlich als Be- gefordert worden. sprechungstermin bei der Verwaltung stattgefunden. Die Gemeindevertretung hat am 30.4.95 den Entwurf Der Entwurf des Vorhaben- und des Vorhaben- und Erschließungsplan mit seiner und seine Begründung vom /2./.96 haben nach Begründung vom 12.496 beschlossen und zur öffent- erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom 5.2.96 bis einschließlich 20.2. lichen Auslegung gemäß § 7 BauGB MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungsdauer hingewiesen worden. Breege-Juliusruh 9.1.92 Die Gemeindevertretung hat am 29.496 die vorge- Der Entwurf des geänderten Vorhaben- und Er brachten Anregungen und Bedenken und die Stellung- schließungsplanes und seine Begründung vom 21. nahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und am 14.11.96 beschlossen, den geänderten Entwurf des vom 9.12.96 in der Zeit vom 6.1.97 bis ein-Vorhaben- und Erschließungsplanes mit seiner Be- schließlich 21.1.97zum 2. Mal öffentlich ausgelegen ründung vom 12.11.96 zur 2. öffentlichen Auslegung In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungsdauer hingewiesen worden. Breege-Juliusruh, d. 9.1.98 Breege-Juliusruh, d. 9.1.97 Die Gemeindevertretung hat die Vorhaben- und Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschliebe Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planßungsplansatzung, bestehend aus der Planzeich El zeichnung Teil A und dem Textteil B am 6.2.97 nung Teil A und dem Textteil B und der Begründung als Satzung beschlossen und die Begründung 2.4.97 wurde gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit \$ 11 Abs 2 15 - BauZVO mit am 8 . 9.97, AZ VIII 2006 (6) THE REP ben/Hinweisen erteilt. Breege-Juliusruh , d. 9, 1,98 3 Breege-Juliusruh, d. 9. 1. 9 Siegel Bürgermeister Die in der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 7.9.97 enthaltenen Nebenbestimstehend aus der Planzeichnung Teil A und dem mungen/Auflagen/Maßgaben wurden durch satzungs- Textteil B wird hierauf angefert ändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 4.12.9 f erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die höhere Verwaltungsbehörde hat dieses mit Schreiben vom 2.3.98 , AZ VIII - 2302 - bestätigt (5) 512.115 - 61.00 (5)

gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 BauGB <del>i.V.m.</del> Verlabreis retruerblen gem. § 11 Abs. 3 BauZVO am 20.3.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

### SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE ÜBER DEN VE-PLAN "NAGELSCHMIEDE"

Aufgrund des § 7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04,1993 (BGBL S. 622) ist nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 6.2.9 + und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.3.98/89.97 dieser Vorhaben- und Erschließungsplan und seine Begründung vom 2.297 als Satzung erlassen worden und am 21.3.98 in Kraft getreten.

TeilB Textliche Festsetzungen

#### 1. Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungspla

Nach der jeweils geltenden Fassung von BauGB, LBauO M-V, BauNVO, PlanzVO, § 7 BauGB - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBI. S. 622) BGBI. III 213-15

#### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und § 9 (2) BauGB

#### 2. § 9 (1)

2.1.1 Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB. SO 1-Gebiet für die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen gemäß § 10 (4) BauNVO

2.2. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossigkeit II bezieht sich auf das Erdgeschoß und bis zu 100 % ausgebautes Dachgeschoß.

Im Geltungsbereich des VE-Planes sind 8 Ferienwohnungen mit je 2 Betten

#### 2.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 [1] 2 BauGB

-bestehenden Stellplatzsatzung zulässig.

Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. 30 % der Grünfläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" zu bepflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Hierzu ist je 1 m² zu pflanzender Fläche ein Strauch und je angefangene 100 m² Grünfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

#### 2.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 [1] 11 BauGB und § 23 BauNVO)

- Park- und Stellplätze dürfen nur auf den im VE-Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Ausnahmen sind nur auf Antrag und Genehmigung der Gemeinde gemäß der
- Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten sind unter Beachtung der Lage des Plangebietes zu befestigen. Niederschläge befestigter Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern.

#### 2.5. Grünflächen (§ 9 [1] 14 BauGB)

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen, Pergolen o.ä.) und geeigneten Schling- und/oder Kletterpflanzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" ausreichend abzuschirmen.

### 2.6. Grünflächen (§ 9 [1] 15 BauGB)

- Für den Bereich Grünflächen sind bei Gehölzanpflanzungen Arten der Pflanzliste "Grünflächen" zu verwenden.
- Die Verwendung von chemischen Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist
- Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzung der Gebäude anzulegen. Eine Verlängerung der Frist erfolgt nur in begründeten Ausnahmefällen. Eine Verlängerung der Frist für die Anlegung der Grünflächen ist nur unter Beachtung der Durchführungsverpflichtung § V 2 Abs. 2 des Durchführungsvertrages möglich.
- 2.7. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 BauGB)
- Als Kompensationsmaßnahme sind auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" flächig Bäume und Sträucher der Pflanzliste "Grünfläche" zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Bäume der Qualität Heister 3 x verpflanzt und 200 cm hoch und Sträucher der Qualität 60 cm hoch zu verwenden.
- Als Kompensationsmaßnahme sind auf den im Teil A dargestellten Flächen Bäume mindestens der Qualität und Größenbindung: außerhalb von geschlossenen Grundstücken Hochstamm, 3 x verpflanzt mit 18-20 cm Stammumfang, innerhalb von geschlossenen Grundstücken Hochstämme 3 x verpflanzt mit 14-16 cm Stammumfang der Pflanzliste "Grünflächen" zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Als Kompensationsmaßnahme ist je angefangene 100 m² versiegelter Baufläche 1 Baum der Pflanzliste "Grünfläche" in der Qualität 3 x verpflanzt und 14-16 cm Stammumfang auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Altemativ ist auch die Pflanzung von Obstbäumen als Halb- bzw. Mittelstamm mindestens der Qualität 2 x verpflanzt und 12-14 cm Stammumfang
- 30 % der Grünfläche der Grundstücksfreifläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" zu bepflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Hierzu ist je 1m² zu pflanzender Fläche ein Strauch und je angefangene 100m² Grünfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- 2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25a BauGB)
- Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m², sind mit Gehölzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" flächig zu begrünen.

Tabelle: Pflanzenliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze

Grünflächen Kletterpflanze Deutscher Name Botanischer Name Feld-Ahorn Acer campestre Feuer-Ahorn Acer ginnala Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Schwarz-Erle Alnus glutinosa Grau-Erle Alnus incana Kupfer-Felsenbirne Amelanchier lamarckii Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsen Sand-Birke Betula pendula Hainbuche Carpinus betulus Baumwürger Celastrus orbiculatus Waldrebe Gewöhnliche Waldrebe Clematis vitalba Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuß Corylus avellana Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Eingriffliger Weißdorn rataegus monogyna Cytisus scoparius Besenginster Pfaffenhütchen Euonymus europaea Rot-Buche Fagus sylvatica Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsion Gewöhnlicher Efeu Hedera helix Sanddorn Hippophae rhamnoides Stechpalme llex aquifolium Walnuss Juglans regia Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare Geißblatt Lonicera Gewöhnl. Heckenkirsche Lonicera xylosteum Malus Wilder Wein Parthenocissus Pinus sylvestris Gemeine Kiefer Schling-Knöterich Polygonum aubertu Kirsche Pflaume Prunus avium Vogel-Kirsche Steinweichsel Prunus mahaleb Traubenkirsche Prunus padus Schlehe Prunus spinosa Trauben-Eiche Quercus petraea Stiel-Eiche Quercus robur Gemeiner Faulbaum Rhamnus trangula Johannisbeere Brombeere Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Sorbus aucuparia Vogelbeere Symphoricarpos Schneebeere Syringa vulgaris Tilia cordata Winter-Linde Ulmus carpinifolia Feld-Ulme Flatter-Ulme Ulmus laevis Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Wasser-Schneeball

> 2.9. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Wisteria floribunda

Vorhandene Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In jeder Bauphase, besonders bei Auf- bzw. Abtragsarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920 z.B. Bauzaun) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Diese Maßnahmen sind durch einen Landschaftsarchitekten in der vorgezogenen Baubetreuung zu kontrollieren.

## 2.10. Höhenlagen nach § 9 (2) BauGB

Blauregen

(siehe auch beigefügte Planung)

a) Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße mit 1,76 m über HN.

b) EG-Höhen über Gelände nach § 9 (2) BauGB

Der Erdgeschoßfußboden liegt + 1,50 m HN.

c) Traufhöhe 2,80 m, Firsthöhe 8,50 m über Erdgeschoßfußboden. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

### 3.1. Dächer sind als Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig.

- 3.2. Die Errichtung von Straßenbeleuchtungen und beleuchteten Werbeanlagen ist in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.
- 3.3. Die Gebäude werden geputzt und mit einem weißen mineralischen Anstrich
- 3.4. Als Fensterformate sind nur stehende Formate zulässig.
- 3.5. Dachüberstände müssen 60 cm betragen. Im Eingangsbereich kann der Dachüberstand bis 1,00 m betragen.

Der Abstand von den Dachaufbauten bis zum seitlichen Dachrand bzw. Ortgang beträgt 60 cm und untereinander 2 m entsprechend der Planung, gemessen an der Gaubenunterkante. Die Brüstung der Dachgaubenfenster hat eine Höhe von 0,90 m von Oberkante Dachgeschoß Fertigfußboden.

3.6. Die erforderlichen Parkplätze sind im Geltungsbereich nachzuweisen. (Ausnahmen

oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune aus vertikalen Holzlatten

- 3.7. Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind: - als Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Gehölzen
- 3.8. Abgrenzungen von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind als Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" anzulegen. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig Zäune aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m
- 3.9. Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen, Pergolen o.ä.) und geeigneten Schling- und/oder Kletterpflanzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" ausreichend abzuschirmen.

#### Nachrichtlicher Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

### Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist generell zu beachten.

#### Regenwasserversickerung

Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ein Antrag an die Untere Wasserbehörde wird mit Baugenehmigungsantrag gestellt.

Die mit Kursivschrift beigefügten Ergänzungen sind die Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß-Nr. 153-20/97 der Gemeinde Breege vom 17.12.97 Streichungen in den katlichen Festschungen gem.

Bein 16 des chluß 153-20/97 v. 17.12.97

Breege, 15.10.1997

Gemeinde Breege

VE Plan "Nagelschmiede"

# Landstraße II 0.79

Dieser Plan ist eine auszugsweise Vergrößerung aus dem Flächennutzungsplan und örtlicher Kontrolle Maßstab 1:200

15.10.1997

Architektur und Stadtplanung H.-J. Herrmann